

Примерный договор управления многоквартирным домом

г. _____ “___” _____ 200__ г.

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

ОГРН № _____, ИНН _____, именуем _____ в дальнейшем “Управляющая организация”, в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании _____, с одной

(устава, доверенности и т. п.)

стороны, и _____

(фамилия, имя, отчество гражданина,

наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

являющ _____ собственником(ами) _____ нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____ общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м на _____ этаже _____-этажного многоквартирного дома по адресу: _____

(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

(далее – Многоквартирный дом), на основании _____

*** (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ _____ от “___” _____ г., выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующий в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа

либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями пп. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ

или удостоверенной нотариально)

именуемые далее “Стороны”, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании (далее *не-нужное зачеркнуть*):

решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от “___” _____ 200__ г. № _____ и хранящегося _____

(указать место хранения протокола, где с ним можно ознакомиться)

результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, проведенного _____

(наименование органа, проводившего конкурс)

отраженных в протоколе конкурсной комиссии от “___” _____ 200__ г. № _____, экземпляр которого хранится в _____

(указать место хранения, где можно ознакомиться с протоколом и получить копию)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, другими нормативными и правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам

* Согласно ч. 4 ст. 155 ЖК РФ управляющей организацией может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.

** В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в т. ч. долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово “Приложение”, которое должно содержать графы: номер по порядку; номер квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ; общая площадь квартиры или нежилого помещения; жилая площадь квартиры; указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении; документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в договоре указывается суммарно на все помещения собственника.

*** Документы, устанавливающие право собственности на жилое/нежилое помещение: свидетельство(а) о регистрации права собственности; свидетельства о праве на наследство; договоры передачи жилого помещения; договор(ы) мены; договор(ы) дарения, купли-продажи, ренты; документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный или жилищный накопительный кооператив; другие документы, подтверждающие право собственности. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах РФ и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: _____, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома (п. 4.20) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес Многоквартирного дома _____;
номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
серия, тип постройки _____;
год постройки _____;
этажность _____;
количество квартир _____;
общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;

общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
степень износа по данным государственного технического учета _____ %;

год последнего комплексного капитального ремонта _____;
правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;

правовой акт о признании дома ветхим _____;
площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, _____ кв. м;

кадастровый номер земельного участка _____.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

в соответствии с приложениями 3 и 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества (приложение 5 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в т. ч. *(ненужное зачеркнуть)**:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в т. ч. поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в т. ч. поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т. п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме/определенные по результатам открытого конкурса *(ненужное зачеркнуть)*.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в т. ч. в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения, распространить применение положения статьи Жилищного кодекса РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.6. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.5 настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 3.2.3 Договора.

3.1.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в т. ч. коммунальных услуг (отопления), для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством.

* Перечень коммунальных услуг установлен в ч. 4 ст. 154 ЖК РФ.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и др., подлежащих экстренному устранению в течение 30 мин с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации/заказчика – застройщика (*ненужное зачеркнуть*), в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомлять Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) производить перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.16. В течение действия указанных в приложении 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе экс-

плуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.17. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(ий) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.18. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней до дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.19. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 25-го числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату содержания и ремонта общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.20. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующих актов и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.25. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.5 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законо-

дательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.26. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала*, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится – в письменном виде каждому собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.27. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.28. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.29. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.31. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений на использование общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.32. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией.

3.1.33. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере $\frac{1}{12}$ годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

3.1.34. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или расторжения) вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу; либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.36. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает (далее *ненужное зачеркнуть*):

страхование гражданской ответственности управляющей организации;

безотзывная банковская гарантия;

залог депозита.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в т. ч. в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

* Договором управления многоквартирным домом может быть установлен иной (меньший) срок предоставления указанного в пункте отчета.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных суммы неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание и ремонт принадлежащего им общего имущества на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и (или) работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными приложениями 3 и 4 к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие его права на льготы и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 ч.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 ч до 7.00 ч (при производстве ремонтных работ – с 8.00 ч до 20.00 ч);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику зачеркнуть):

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);

о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их платы и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.26 настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ:

- на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации;
- по результатам открытого конкурса, проводимого органом государственной власти _____ в порядке, установленном Правительством РФ, в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ *(ненужное зачеркнуть)*.

4.2. Цена настоящего Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, в размере _____ (_____) тыс. руб. в год, в т. ч. НДС _____ (_____) тыс. руб.;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемой как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пп. 4.4 и 4.5 настоящего Договора, в размере _____ (_____) тыс. руб. в год, в т. ч. НДС _____ (_____) тыс. руб.

4.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере _____ (_____) руб. в месяц за 1 кв. м общей площади помещения(й) Собственника и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг по Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общих домовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с подп. 3.1.19 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может

быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата; площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета; задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размеры предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг*; дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.10. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации** на расчетный (лицевой) счет № _____ в _____
(наименование кредитной организации).

БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и другие банковские реквизиты)

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Многоквартирном доме,

стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник помещений или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение двух рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и о последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно подп. 3.1.5 настоящего Договора нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, включенную в установленную для нанимателей плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержден-

* В соответствии со ст. 160 ЖК РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29.12.04 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со ст. 160 ЖК РФ компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие ЖК РФ.

** В данном пункте может быть указан счет другой организации, имеющей договорные отношения с Управляющей организацией, которые должны быть подтверждены прилагаемой к настоящему Договору копией.

ными Правительством РФ, и приложением 5 к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общему домовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.20. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством*.

4.21. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее

на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансовых лицевого счетов и (или) домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению, срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника в размере: _____ (_____) руб.;

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более ____ мин в размере _____ (_____) руб. за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в т. ч. и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 ЖК РФ и настоящим Договором.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней со дня обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в т. ч. путем проведения соответствующей экспертизы);

* Частью 2 ст. 165 ЖК РФ предусмотрена возможность предоставления органами местного самоуправления управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетных средств на капитальный ремонт.

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п. 6.2–6.5 настоящего раздела Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и др.), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома; неправомерных действий Собственника по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности – их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие

при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения действия настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

7.1.2. по соглашению сторон;

7.1.3. в судебном порядке;

7.1.4. в случае смерти собственника – со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов;

7.1.5. в случае ликвидации Управляющей организации;
7.1.6. в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

7.1.7. по обстоятельствам непреодолимой силы, т. е. чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных по подп. 3.2.4 Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 7.1.1 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии

с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на ____ лет и вступает в действие* с _____.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ____ страницах и содержит ____ приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу _____ на ____ л.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на ____ л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на ____ л.
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на ____ л.

* Согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания, если иное не установлено договором. Однако в связи с тем, что согласно п. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается путем составления одного документа, подписываемого сторонами, одной из которых является управляющая организация, а другой – собственники помещений в таком доме, целесообразно в договоре определить конкретную дату вступления его в действие. Эта дата может быть установлена по согласованию сторон и утверждена решением собственников, отраженным в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления и управляющей организации (или предварительном договоре между собственниками и управляющей организацией) или условиями открытого конкурса по выбору управляющей организации.

5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на ___ л.

6. Сведения о доле Собственника в помещении по правоустанавливающему документу на ___ л.

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Собственника
(для организаций)

Паспортные данные
(для Собственников-граждан):
паспорт серии _____
№ _____
выдан: (когда) _____
_____,
(кем) _____
(код подразделения) _____

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Управляющей
организации

Юридический адрес: _____
Фактический адрес: _____
Банковские реквизиты:
БИК _____
ИНН _____
корреспондентский счет _____

Реквизиты сторон

Собственник(и)
(представитель
собственника):

Управляющая
организация:

(наименование Собственника, при необходимости)

(должность)

Приложение 1

к Примерному договору управления многоквартирным домом

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:

(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1	2	3
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв. м. Материал пола – _____	Количество помещений, требующих текущего ремонта, – ___ шт., в т. ч. пола – ___ шт. (площадь пола, требующего ремонта, – ___ кв. м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв. м. Материал пола – _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, – ___ шт., в т. ч. пола – ___ шт. (площадь пола, требующего ремонта, – ___ кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – ___ шт. Материал лестничных маршей – _____. Материал ограждения – _____. Материал балясин – _____. Площадь – ___ кв. м	Количество лестниц, требующих ремонта, – ___ шт., в т. ч.: лестничных маршей – ___ шт.; ограждений – ___ шт.; балясин – ___ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт – ___ шт.; иных шахт – ___ шт., _____ (указать названия шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, – ___ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, – ___ шт.
Коридоры	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв. м. Материал пола – _____	Количество коридоров, требующих ремонта, – ___ шт., в т. ч. пола – ___ шт. (площадь пола, требующего ремонта, – ___ кв. м)
Технические этажи	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв. м. Материал пола – _____	Санитарное состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв. м	Санитарное состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное).

1	2	3
		Требования пожарной безопасности – _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются – дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1) _____; 2) _____; 3) _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1) _____; 2) _____; 3) _____.	Санитарное состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности – _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются – дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1) _____; 2) _____; 3) _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1) _____; 2) _____; 3) _____.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – _____. Количество продухов – ____ шт.	Состояние _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта, – ____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – ____ шт. Площадь стен в подъездах – ____ кв. м. Материал отделки стен – ____. Площадь потолков – ____ кв. м. Материал отделки потолков – _____.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, – ____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, – ____ кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, – ____ кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – ____ кв. м. Материал стен и перегородок – _____. Материал отделки стен – ____. Площадь потолков – ____ кв. м. Материал отделки потолков – _____.	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, – ____ кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, – ____ кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал – _____. Площадь – ____ тыс. кв. м. Длина межпанельных швов – ____ м	Состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). Площадь стен, требующих утепления, – ____ кв. м. Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, – ____ м
Перекрытия	Количество этажей – ____. Материал – _____. Площадь – ____ тыс. кв. м	Площадь перекрытий, требующих ремонта, – ____ кв. м, _____ (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, – ____ кв. м
Крыши	Количество – ____ шт. Вид кровли – _____ (указать: плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – _____. Площадь кровли – ____ кв. м. Протяженность свесов – ____ м.	Характеристика состояния – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное). Если неудовлетворительное – указать: площадь крыши, требующей капитального ремонта, – ____ кв. м; площадь крыши, требующей текущего ремонта, – ____ кв. м

1	2	3
	Площадь свесов – ____ кв. м. Протяженность ограждений – ____ м	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, – ____ шт.; из них: деревянных – ____ шт.; металлических – ____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, – ____ шт.; из них: деревянных – ____ шт.; металлических – ____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, – ____ шт.; из них деревянных – ____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, – ____ шт.; из них деревянных – ____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – ____ шт.; в т. ч. грузовых – ____ шт. Марки лифтов – _____ . Грузоподъемность – ____ т. Площадь кабин – ____ кв. м	Количество лифтов, требующих: замены – ____ шт.; капитального ремонта – ____ шт.; текущего ремонта – ____ шт.
Мусоропровод	Количество – ____ шт. Длина ствола – ____ м. Количество загрузочных устройств – ____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, – ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – ____ шт. Материал вентиляционных каналов – _____ . Протяженность вентиляционных каналов – ____ м. Количество вентиляционных коробов – ____ шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, – ____ шт.
Дымовые трубы/ вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – ____ шт. Материал – _____ . Количество дымовых труб – ____ шт. Материал – _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов – ____ шт. Количество водосточных труб – ____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – _____ (наружные или внутренние). Протяженность водосточных труб – ____ м. Протяженность водосточных желобов – ____ м	Количество водосточных желобов, требующих: замены – ____ шт.; ремонта – ____ шт. Количество водосточных труб, требующих: замены – ____ шт.; ремонта – ____ шт.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)

1	2	3
Светильники	Количество – ____ шт.	Количество светильников, требующих замены, – ____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, – ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество – ____ шт. Длина магистрали – ____ м	Длина магистрали, требующей замены, – ____ м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, – ____ шт., _____ (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – ____ м	Длина сетей, требующих замены, – ____ м
Котлы отопительные	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1) ____ мм, _____, ____ м; 2) ____ мм, _____, ____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1) ____ мм, _____, ____ м; 2) ____ мм, _____, ____ м. Протяженность труб, требующих ремонта, – ____ м, _____ (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – ____ шт.; вентилей – ____ шт.; кранов – ____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – ____ шт.; вентилей – ____ шт.; кранов – ____ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: 1) _____, ____ шт.; 2) _____, ____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1) _____, ____ шт.; 2) _____, ____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество: 1) _____, ____ шт.; 2) _____, ____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1) _____, ____ шт.; 2) _____, ____ шт.
Системы очистки воды	Количество – ____ шт. Марка – _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Насосы	Количество – ____ шт. Марка насоса: 1) _____; 2) _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1) ____ мм, _____, ____ м; 2) ____ мм, _____, ____ м; 3) ____ мм, _____, ____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1) ____ мм, _____, ____ м; 2) ____ мм, _____, ____ м; 3) ____ мм, _____, ____ м. Протяженность труб, требующих окраски, – ____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1) ____ мм, _____, ____ м; 2) ____ мм, _____, ____ м; 3) ____ мм, _____, ____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1) ____ мм, _____, ____ м; 2) ____ мм, _____, ____ м; 3) ____ мм, _____, ____ м. Протяженность труб, требующих окраски, – ____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – ____ шт.; вентилей – ____ шт.; кранов – ____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – ____ шт.; вентилей – ____ шт.; кранов – ____ шт.

1	2	3
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1) _____, _____, _____; 2) _____, _____, _____; 3) _____, _____, _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1) _____; 2) _____; 3) _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1) _____; 2) _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: здвижек – _____ шт.; вентилей – _____ шт.; кранов – _____ шт.	Требует замены или ремонта: здвижек – _____ шт.; вентилей – _____ шт.; кранов – _____ шт.
Калориферы	Количество – _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельный участок – _____ га; в т. ч. площадь: застройки – _____ га; асфальта – _____ га; грунта – _____ га; газона – _____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья – _____ шт. Кустарники – _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть – перечислить: _____ Ограждения _____ м. Скамейки – _____ шт. Столбы – _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки – _____ шт. Приемные колодцы – _____ шт. Ливневая канализация: тип – _____; материал – _____; протяженность – _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)

1	2	3
Иные строения	1) _____; 2) _____; 3) _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)

Управляющая организация

_____ / _____ /

М.П.

Собственник

_____ / _____ /

Приложение 2

к Примерному договору управления многоквартирным домом

Перечень технической документации на многоквартирный дом по адресу:

_____ (адрес многоквартирного дома)

и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
1	2	3	4
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общих домовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	

1	2	3	4
5	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 1 июля 2007 г.)		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6	Кадастровая карта (план) земельного участка		
7	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10	Акты освидетельствования скрытых работ		
11	Протокол измерения шума и вибрации		
12	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общих домовых) приборов учета		
15	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		За год, предшествующий передаче документации
18	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы (договоры, списки, проч.)		

Примечания.

Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация

Собственник

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.П.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

(адрес многоквартирного дома)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 кв. м общ. площади, руб./кв. м в месяц
1	2	3	4	5
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	_____ раз(а) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	
2	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз(а) в неделю		
3	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз(а) в месяц		
4	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз(а) в год		
5	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз(а) в год		
6	Уборка чердачного и подвального помещений	_____ раз(а) в год		
7	Подготовка здания к праздникам	_____ раз(а) в год		
8	...			
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
9	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз(а) в неделю		
10	Полив тротуаров	По мере необходимости		
11	Убора мусора с газона, очистка урн	_____ раз(а) в неделю		
12	Уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз(а) в неделю		
13	Полив газонов	По мере необходимости		
14	Стрижка газона	По мере необходимости		
15	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
16	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период		
17	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	_____ раз(а) в неделю		
18	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ – не позднее _____ ч после начала снегопада		
19	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
20	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
21	...			

1	2	3	4	5
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
22	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно		
23	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
24	...			
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
25	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год		
26	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
27	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
28	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
29	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
30	...			
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
31	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка – _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек – _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – _____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – _____ раз(а) в год		
32	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
33	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки, – _____ шт.		
34	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно, круглосуточно		
35	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно, круглосуточно		
36	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
37	Проведение электротехнических замеров: сопротивления изоляции фазы-ноль	Согласно требованиям технических регламентов		
38	...			

1	2	3	4	5
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
39	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения – в течение ___ мин; на системах канализации – в течение ___ мин; на системах энергоснабжения – в течение ___ мин после получения заявки диспетчером		
40	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли – _____ сут. Нарушение водоотвода – _____ сут. Замена разбитого стекла – _____ сут. Неисправность освещения мест общего пользования – _____ сут. Неисправность электрической проводки оборудования – _____ ч. Неисправность лифта – _____ ч с момента получения заявки		
VII. Прочие услуги				
41	Дератизация	_____ раз(а) в год		
42	Дезинсекция	_____ раз(а) в неделю		
43	...			
ИТОГО:				

Управляющая организация

_____ / _____ /

М.П.

Собственник

_____ / _____ /

Приложение 4

к Примерному договору управления многоквартирным домом

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

(адрес многоквартирного дома)

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год, руб.	Стоимость на 1 кв. м общей площади, руб./кв. м в месяц	Гарантийный срок на выполненные работы, лет
1	2	3	4	5	6
1	Фундаменты				
1.1					
1.2					
1.3					
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, на технических этажах, чердаках				
2.1.1					
2.1.2					
2.1.3					

1	2	3	4	5	6
2.2	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы				
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры				
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1					
3.2					
3.3					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1					
4.2					
4.3					
5	Перекрытия				
5.1					
5.2					
5.3					
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1					
6.2					
6.3					
7	Крыши				
7.1					
7.2					
7.3					
8	Водоотводящие устройства				
8.1					
8.2					
8.3					
9	Окна, двери в помещениях общего пользования				
9.1					
9.2					
9.3					
10	Лестницы				
10.1					
10.2					
10.3					
11	Печи, котлы				
11.1					
11.2					
11.3					
12	Системы холодного водоснабжения				
12.1					

1	2	3	4	5	6
12.2					
12.3					
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1					
13.2					
13.3					
14	Канализация				
14.1					
14.2					
14.3					
15	Системы газоснабжения				
15.1					
15.2					
15.3					
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1					
16.2					
16.3					
17	Системы теплоснабжения				
17.1					
17.2					
17.3					
18	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1					
18.2					
18.3					
19	Лифты				
19.1					
19.2					
19.3					
20	Антенна, радио-, телефонные, иные коммуникационные сети				
20.1					
20.2					
20.3					
21	Объекты внешнего благоустройства				
21.1					
21.2					
21.3					
ИТОГО:					

Примечания.

Таблица приложения заполняется Заказчиком и Исполнителем с учетом технического состояния конструктивных особенностей многоквартирного дома.

При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.03 № 170.

Управляющая организация

_____ / _____ /

М.П.

Собственник

_____ / _____ /

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1	2	3
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 ч (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 ч одновременно (в т. ч. при аварии)	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг – с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам. Нарушение качества не допускается	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: – не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75 °С для любых систем теплоснабжения	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 ч) – не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 ч) – не более чем на 3 °С	За каждые 3 °С снижения температуры выше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения. При снижении температуры горячей воды ниже 40 °С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ.

1	2	3
		качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: – не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); – не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 ч (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 ч одновременно (в т. ч. при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг – с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения (примечание 2): а) 2 ч – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 ч – при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг – с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг – с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	Не более 4 ч (суммарно) в течение одного месяца	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг – с учетом примечания 1

1	2	3
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	Отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	При несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: – не менее 0,003 МПа; – не более 0,005 МПа	Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 ч (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 ч – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С; в) не более 8 ч – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С; г) не более 4 ч – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг – с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха (примечание 3): а) в жилых помещениях не ниже +18 °С (в угловых комнатах – +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) (минус 31 °С и ниже) – +20 (+22) °С; б) в других помещениях – в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 ч) – не более 3 °С. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 °С	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);	Отклонение давления более установленных значений не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от

1	2	3
б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем		установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1. В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2. Перерыв электроснабжения (п. 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3. Требования п. 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация

Собственник

_____/_____/

_____/_____/

М.П.

Приложение 6

к Примерному договору управления многоквартирным домом

Сведения о доле собственника в помещении по правоустанавливающему документу

№ п/п	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв. м)	Жилая площадь квартиры (кв. м)	Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу (доля, процент, кв. м)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 г. на соответствующем документе)
1	2	3	4	5	6

Управляющая организация

Собственник

_____/_____/

_____/_____/

М.П.